



## **MUNICÍPIO DE ARRAIOLOS**

### **REGULAMENTO MUNICIPAL DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE ARRAIOLOS E DESTINADOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS, DE ARMAZENAGEM, DE COMÉRCIO OU DE SERVIÇOS**

#### **Preâmbulo**

O Município de Arraiolos tem desenvolvido ao longo dos anos uma política consistente de promoção do desenvolvimento do concelho, assente num conjunto muito diversificado de eixos de intervenção, todos eles convergindo no objetivo central de tornar o território municipal mais atrativo, tanto para a fixação de famílias como de empresas e atividades económicas e culturais, da mais variada índole.

Os municípios (e por conseguinte também o Município de Arraiolos), apenas dispõem de prerrogativas e meios de intervenção de âmbito bastante limitado no que respeita à definição de políticas que conduzam a um modelo de desenvolvimento integral e harmonioso de todo o território, o que penaliza sobremaneira aqueles que se situam em zonas do interior do país, tal como os muitos indicadores sócio-económicos revelados ciclicamente, revelam de modo indesmentível.

É neste contexto que surge e se posiciona o presente Regulamento Municipal, o qual constitui um instrumento de gestão que se inscreve nas medidas políticas de desenvolvimento económico, e através do qual se procuram fixar de modo claro, transparente e adequado, as regras para o acesso a lotes de terreno para a instalação de atividades industriais, de armazenagem, de comércio ou de serviços, disponibilizados em condições especialmente favoráveis aos potenciais investidores.

#### **Artigo 1º**

##### **(Norma habilitante)**

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do n.º7 do artigo 112.º, e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, bem como, ao abrigo do disposto nas alíneas m) e n) do n.º 2 do artigo 23.º conjugadas com a alínea g) do n.º1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º75/2013, de 12 de Setembro.

#### **Artigo 2º**

##### **(Objeto)**

Os lotes de terreno pertencentes ao Município de Arraiolos ou que por ele venham a ser adquiridos com tal finalidade, podem ser objeto de cedência a pessoas singulares ou coletivas, nas condições fixadas no presente regulamento, bem como no edital a que se reporta o artº. 6º. e para as finalidades neles previstas.

#### **Artigo 3º**

##### **(Princípios Gerais)**

1 – A constituição de direitos sobre lotes municipais nos termos previstos no presente Regulamento, rege-se pelos seguintes princípios e objetivos gerais:

- a) – Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- b) – Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial;
- c) – Estimular a reestruturação e diversificação dos setores já implementados;
- d) – Apoiar novas iniciativas empresariais;
- e) – Fomentar a criação de emprego;
- f) - Salvaguarda do investimento público, designadamente com a aquisição dos terrenos, projetos e infraestruturas;
- g) – Apoio e promoção da atividade económica, sobretudo da que seja promotora de um desenvolvimento sustentável nos planos económicos, social e ambiental.



**Artigo 4º**  
**(Princípios de utilização dos lotes)**

Aos lotes de terreno a que se reporta o presente Regulamento, não poderá ser dado destino diverso daquele que presidiu à sua cedência, salvo deliberação autorizativa da Câmara Municipal, antecedida de prévio requerimento do interessado para o efeito.

**Artigo 5º**  
**(Modalidades de cedência)**

1. Os lotes de terreno previstos no presente regulamento, podem ser objeto de cedência nas modalidades de direito de superfície e de propriedade plena.
2. Cabe à Câmara Municipal decidir qual a modalidade de cedência a utilizar em cada loteamento, conjunto de lotes ou lotes individuais, relativamente aos quais não haja ainda sido tomada deliberação prévia com idêntica finalidade, ou em que, tendo havido tal decisão, se entenda agora modificá-la.

**Artigo 6º**  
**(Direito de superfície)**

1. O direito de superfície será constituído pelo prazo de setenta anos, prorrogável por uma ou mais vezes e por períodos iguais a metade do prazo inicial, salvo se o superficiário expressamente renunciar à prorrogação.
2. A Câmara Municipal de Arraiolos poderá opor-se à renovação do direito de superfície a que se alude no ponto anterior, caso necessita do lote de terreno em causa para fins de interesse público, devidamente fundamentados.
3. No caso de não prorrogação do prazo de constituição do direito de superfície, por deliberação da Câmara Municipal, o superficiário terá direito a uma indemnização igual ao valor real da obra ao tempo em que a indemnização se calcular, o qual incluirá as benfeitorias que tenham sido legalmente realizadas, tomando-se como base o custo de construção a esse tempo e deduzindo-se as depreciações que lhe diminuam o valor, nomeadamente as derivadas do mau estado de conservação do imóvel e ainda os encargos financeiros que estiverem por liquidar e que onerem a construção.

**Artigo 6º**  
**(Processo de atribuição de lotes)**

1. Os lotes serão cedidos mediante negociação direta a realizar com tal finalidade, a qual será precedida de publicitação através de edital, no qual se fixarão as condições gerais e particulares de atribuição dos lotes disponibilizados, bem como o respetivo preço.
2. Havendo mais do que um candidato à atribuição de determinado lote, a Câmara Municipal de Arraiolos reserva-se o direito de atribuição preferencial a empresas candidatas que cumpram os seguintes pressupostos:
  - a) O interesse económico dos projetos empresariais a instalar na região;
  - b) Condições de viabilidade;
  - c) Número de Postos de Trabalho a criar;
  - d) Condições e características de instalação e laboração, tendo em conta a componente ambiental;
  - e) As empresas com capital maioritariamente local;
  - f) Recrutamento de mão-de-obra qualificada, jovens desempregados e jovens com formação técnica superior;
  - g) Rendibilidade e solidez económica/financeira do projeto e dos promotores;
  - h) Em igualdade de circunstâncias deverão ser consideradas preferencialmente o pedido mais antigo.
3. As empresas instaladas fora Concelho de Arraiolos e que pretendam deslocalizar a sua unidade industrial para o Concelho, gozaram de preferência na aquisição e utilização dos lotes, a qual será decidida, caso a caso, pela Câmara Municipal de Arraiolos e com a



condição das anteriores instalações serem completamente desativadas.

#### **Artigo 7.º**

##### **(Abertura e Instrução do Processo de Candidatura)**

A Candidatura pode ser aberta pela Câmara Municipal ou a requerimento dos candidatos, devendo, em qualquer caso, a documentação ser dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Arraiolos, documentação essa que deve ser clara quanto aos objetivos e estratégia do projeto de investimento em causa.

Dessa documentação deverá constar um requerimento, um questionário e uma memória descritiva do investimento conforme anexos I, II, III e IV deste Regulamento

#### **Artigo 8.º**

##### **(Preço)**

1. Compete à Câmara Municipal fixar o preço por metro quadrado relativo à cedência de cada lote, segundo a modalidade utilizada para o efeito (direito de superfície ou direito de propriedade).

2. Na determinação do preço, a Câmara Municipal de Arraiolos atenderá, fundamentalmente, aos seguintes critérios

- a) Custos suportados pelo Município de Arraiolos com a aquisição dos terrenos envolvidos;
- b) Custos dos projetos e outros estudos relativos à urbanização desses mesmos terrenos;
- c) Valor de incentivo para a fixação das atividades económicas a instalar.

#### **Artigo 9.º**

##### **(Modalidades de pagamento)**

1. O preço de cedência do lote, segundo a modalidade estabelecida, poderá ser pago de uma só vez no ato de celebração da escritura ou ser pago parcialmente com a celebração desse ato e a parte restante em prestações.

2. Quando o pagamento for feito em prestações, será pago o valor mínimo de 50% do valor estabelecido no momento de celebração da escritura respetiva e o restante no máximo de seis prestações mensais e sucessivas.

#### **Artigo 10.º**

##### **(Concorrentes)**

Poderão candidatar-se à atribuição de direitos sobre os lotes previstos neste regulamento, pessoas singulares ou coletivas, que preencham os seguintes requisitos:

- a) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social em Portugal, ou no Estado de que sejam nacionais, ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
- c) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
- d) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de Arraiolos;
- e) Que não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;
- f) Que desenvolvam atividades compatíveis com os instrumentos jurídicos de ordenamento do território e de urbanismo, em vigor.

#### **Artigo 11.º**

##### **(Aquisição plúrima de lotes)**

1. É permitida a aquisição de mais do que um lote de terreno por parte do mesmo interessado, sempre que o mesmo demonstre que a atividade a instalar é incompatível com a área de apenas um dos lotes disponíveis.

2. Nesta circunstância, os lotes terão de ser confinantes entre si, sendo permitida a sua



anexação, salvo se os instrumentos de planeamento territorial e urbanístico aplicáveis, a isso se opuserem.

### **Artigo 12º**

#### **(Obrigações Gerais dos Adquirentes)**

1 – Os adquirentes obrigam-se a cumprir integralmente o presente Regulamento e bem assim os prazos nele fixados, nomeadamente os que respeitam às datas para início e conclusão dos trabalhos de edificação.

2 – São da responsabilidade do adquirente os atos inerentes ao licenciamento, mera comunicação prévia ou outro procedimento estabelecido na lei como condição prévia à edificação das construções ou de quaisquer operações urbanísticas, a levar a efeito em cada lote.

3. Do mesmo modo, é também da sua responsabilidade a obtenção dos licenciamentos relativos ao exercício da atividade a desenvolver, bem como a celebração dos contratos relativos ao fornecimento de água, energia, telecomunicações ou quaisquer outros de idêntica natureza.

### **Artigo 13º**

#### **(Tipo de Indústrias e Serviços a Instalar)**

1. Os lotes previstos no presente Regulamento destinam-se à implementação de edificações e instalações de caráter industrial, comercial, de armazenagem ou de serviços.

2. Não será permitida a instalação de estabelecimentos industriais classificados como Tipo 1, de acordo com o n.º2 do Artigo 11º do Decreto-Lei n.º169/2012 de 1 de agosto.

3. No Edital a que se reporta o artº.6º., poderão ser estabelecidas pela Câmara Municipal de Arraiolos outras restrições à instalação de determinado tipo de atividades, segundo critérios e juízos de oportunidade, que serão em qualquer caso devidamente fundamentados e previamente tornados públicos.

### **Artigo 14º**

#### **(Prazos de construção)**

1. As obras de construção das edificações a que os lotes se destinam, deverão iniciar-se no prazo de um ano sobre a data de celebração da correspondente escritura e mostrar-se concluídas no prazo de três anos contado a partir dessa mesma data.

2. O projeto da obra deverá ser apresentado no prazo de quatro meses, contado igualmente da data de celebração da escritura referida no parágrafo anterior.

3. Os prazos referidos nos parágrafos anteriores, poderão ser prorrogados pela Câmara Municipal a requerimento devidamente fundamentado dos interessados, por período máximo correspondente a 50% da sua duração inicial.

### **Artigo 15º**

#### **(Direito de reversão)**

1. À Câmara Municipal de Arraiolos, assiste o direito de fazer reverter os lotes de terreno cedidos a qualquer título nos termos do presente regulamento, para a sua plena posse e propriedade, nos seguinte casos:

- a) Verificando-se o incumprimento dos prazos para o início ou conclusão das construções;
- b) Verificando-se a falta de pagamento de duas prestações sucessivas do preço convencionado, ou da última, se for o caso;
- c) Afetação dos lotes a finalidades distintas das que presidiram à sua cedência;
- d) Desrespeito das normas legais e regulamentares relativas ao licenciamento ou comunicação prévia inerentes à construção das edificações.

2. A reversão pelos motivos referidos nas alíneas c) e d) do número anterior implica a perda por parte do proprietário ou superficiário, dos valores pagos e das edificações realizadas.



3. No caso de reversão por falta de cumprimento dos prazos para início ou fim das obras, havendo construções no lote que hajam respeitado os procedimentos e regras urbanísticas adequadas, a Câmara Municipal devolverá aos respetivos proprietários o valor que se apure com a sua venda, deduzido de 5% a título de encargos administrativos.

#### **Artigo 16º**

##### **(Reversão e direitos de terceiros)**

A reversão prevista no artigo anterior, não prejudica os direitos ou garantias creditárias constituídas em favor de instituições de crédito, para garantia de financiamento à aquisição ou construção.

#### **Artigo 17º**

##### **(Alienação dos Lotes)**

1. É vedada, sob pena de nulidade, a transmissão intervivos, a título oneroso ou gratuito e qualquer que seja a forma que revista, do direito de propriedade ou de superfície sobre os lotes de terreno, sem prévio consentimento da Câmara Municipal, enquanto o respetivo preço não se encontrar integralmente pago e as construções nele previstas, concluídas.
2. A alienação do direito nos casos em que for consentida, importa, todavia, a inabilitação do alienante para aquisição ao Município de novos lotes com a mesma finalidade, por um prazo de cinco anos.

#### **Artigo 18º**

##### **(Direito de preferência)**

1. O Município goza do direito de preferência em primeiro grau, nas transmissões intervivos dos direitos sobre os lotes e respetivas edificações, bem como na adjudicação em liquidação e partilha de sociedade.
2. O direito de preferência será exercido pelo valor que o lote e construção nele levada a efeito tenham no momento da transmissão, calculado nos termos da avaliação patrimonial tributária que sobre eles haja incidido, ou, quando isso não seja possível, mediante acordo entre as partes, precedido de avaliação pericial.
3. Nesta última hipótese o Município designará um dos peritos e o contra interessado, caso o queira, indicará também perito da sua confiança, sendo o terceiro escolhido por aqueles dois.
4. Os encargos com a atividade de peritagem, serão deduzidos ao valor a pagar pelo Município no exercício do seu direito de preferência.

#### **Artigo 19º**

##### **(Escritura pública e seu conteúdo)**

1. A alienação de direitos sobre os lotes a que se reporta o presente regulamento, revestirá sempre a forma de escritura pública.
2. Dessa escritura, deverá constar, especificamente, o seguinte:
  - a) Modalidade da cedência, respetivo prazo e regime;
  - b) Preço e modalidade de pagamento;
  - c) Prazo para início e conclusão das obras;
  - d) Destinação do terreno e das edificações a levar a efeito;
  - e) Causas de reversão e seus efeitos;
  - f) Atribuição ao Município do direito de preferência

#### **Artigo 20º**

##### **(Dúvidas, casos omissos e norma revogatória)**

1. As dúvidas que o presente regulamento suscitar ou as lacunas que nele se revelarem, serão resolvidas por oportuna deliberação da Câmara Municipal.
2. O presente regulamento revoga quaisquer disposições anteriores de natureza regulamentar, que consigo sejam incompatíveis ou que aqui se encontrem agora



disciplinadas.

Arraiolos, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

## ANEXO I

### Minuta - Requerimento

Ex ma. Senhora

Presidente da Câmara Municipal de Arraiolos

Nome do Requerente....., natural da freguesia de....., Concelho de....., residente na freguesia de....., Concelho de....., portador do Cartão de Cidadão n.º....., com validade de....., com o N.º de Identificação Fiscal....., vem requerer a V.<sup>a</sup> Ex.<sup>a</sup> que seja aceite como concorrente aos lotes de terreno para Industria/Armazém/Comércio/Serviços, necessitando a sua construção de cerca de .....m<sup>2</sup>.

Faz acompanhar este requerimento os seguintes documentos:

- 1 – Questionário a que se refere o Anexo II do Regulamento;
- 2 – Memória Descritiva do Investimento conforme Anexo III do Regulamento;
- 3 – Outros documentos que julgar de interesse

Pede Deferimento

Data: (de entrega)

Assinatura Legível

### Anexo II QUESTIONÁRIO

#### 1 – Identificação

- 1.1 – Nome
- 1.2 – Naturalidade
- 1.3 – Residência
- 1.4 – Profissão

#### 2 – Informação Geral

- 2.1 – Idade
  - a) Mais de 18 anos e menos de 36
  - b) Mais de 36 anos
- 2.2 – Residência no Concelho:
  - a) Residente
  - b) Não Residente



- 2.3 – Nacionalidade
- a) Portuguesa
  - b) Estrangeira

### **3 – Atividade Económica Atual:**

- 3.1 – Localização:
- a) Vila de Arraiolos
  - b) Freguesia do Concelho de Arraiolos
  - c) Exterior ao Conselho de Arraiolos

- 3.2 – Edifícios atuais:
- a) Próprios
  - b) Alugados
  - c) Provisórios

- 3.3 – Área:
- a) Área coberta dos atuais edifícios (m<sup>2</sup>) .....

- 3.4 – Postos de Trabalho:
- a) Familiares
  - b) Estranhos à família

- 3.5 – Instalações Atuais:
- a) Encerramento
  - b) Reconversão

- 3.6 – Quais as funções que as atuais instalações passarão a ter após a construção no Parque Empresarial do Vimieiro:
- a) – As mesmas
  - b) – Industriais
  - c) - Comércio
  - d) – Serviços
  - e) – Armazém
  - f) – Oficina
  - g) – Outros (especificar).....

### **4 – Investimento Futuro:**

- 4.1 – Custo Investimento (€)

- 4.2 - Área:
- a) Coberta (m<sup>2</sup>) .....
  - b) Não Coberta (m<sup>2</sup>) .....

- 4.3 – Recursos Financeiros:
- a) Próprios (%) .....
  - b) Bancários (%) .....

- 4.4 – Postos de Trabalho:
- a) Familiares
  - b) Externos

- 4.5 – Finalidade do Investimento:



- a) Construção de nova unidade
- b) Alargamento da atividade económica atual, dentro do mesmo ramo
- c) Mudança de ramos com anulação da atividade atualização
- d) Mudança de Instalações

4.6 – Funções do Investimento:

- a) % da matéria prima do Concelho..... (%)
- b) Atividade económica ainda não existente
- c) Atividade económica já existente

4.7 – Impostos:

4.7.1 - % de Impostos no Concelho atualmente:

- a) Até 25%
- b) De 25% a 50%
- c) De 50% a 75%
- d) De 75% a 100%

Assinatura do Concorrente

**ANEXO III**

**MEMÓRIA DESCRITIVA DO INVESTIMENTO**  
**Documentos de Apresentação e Caracterização**

- a) A Atividade da Empresa
- b) Contratos, negócios e ou protocolos estabelecidos com outras empresas, fornecedores, clientes ou colaboradores da região ou não;
- c) Origem dos recursos a utilizar na área produtiva, nomeadamente das matérias-primas;
- d) Caracterização dos equipamentos e tecnologia associada às atividades
- e) Mercados com que a empresa irá trabalhar, quer a montante e a jusante;
- f) Caracterização dos resíduos industriais, designação, quantidade produzida (estimada), e encaminhamento (Eliminação ou Valorização de Resíduos);
- g) Número de postos de trabalho a criar, diretos e indiretos. Caracterização de funções, níveis de qualificação pretendida, necessidade ou não de integração de quadros superiores;
- h) Número de postos de trabalho a criar com base no recrutamento no tecido social do Concelho;
- i) A área prevista de construção, área total pretendida (m<sup>2</sup>) e tipo de utilização para o espaço verde;
- k) Recurso à utilização de energias renováveis;
- l) Potência necessária;
- m) Consumo de água mensal (previsão);
- n) Descrição das várias etapas do investimento previsto (construção do edifício, contratação de mão-de-obra, equipamentos produtivos, tipos de produtos etc.);
- o) “Curriculum” dos promotores do projeto e historial da empresa, se existir;
- p) Os serviços de apoio técnico e ou logístico que necessitará para a fase de instalação da





empresa e para o período normal de laboração;

q) Outros elementos que o empresário ou promotor do projeto considere relevantes sobre a empresa.

#### **ANEXO IV DECLARAÇÃO**

Ex ma. Senhora

Presidente da Câmara Municipal de Arraiolos

(Nome do Requerente)....., natural da freguesia de .....  
....., Concelho de .....  
....., e residente na freguesia de.....  
....., Concelho de.....  
....., portador do Cartão de Cidadão n.º.....com  
validade.....  
....., com o N.º de Identificação Fiscal.....  
....., vem, por  
este meio, declarar perante V.<sup>a</sup> Ex.<sup>a</sup> que tomou conhecimento e aceita as normas constantes no  
Regulamento Municipal de Cedência de Lotes de Terreno Pertencentes ao Município de Arraiolos  
e destinado a Atividades Industriais, de Armazenagem ou de Serviços.

Data: ...../...../.....

Assinatura Legível